

注：本文系作者胡再迁原创作品。无立稿，仅是凭着个人认知随笔创作，就是简单的想到哪写到哪。文虽糙但原创不易，最近发现网上有人剽窃我的文章用来做视频底稿，如未经允许抄袭，侵权必究，全国追踪。图片源于网络免费素材，如有侵权，48小时内联系我删除。

什么是安全边际？

每个人的都有自己的答案。

对于我来说安全边际就是风险与收获的比例。



应该是14年或者是15年左右，我们当地银泰城开了一期盘子，行内大家可以单价5000元拿到起码一套，而我现在住的地方开盘是1万左右，当时工作的附近盘子在6000左右，2020年银泰城价格是2万左右，我住的地方是2.5万，工作附近的盘子是1.8万左右。

这都是既往成交价不是挂牌价，所以非常有参考价值。

所以大家也在讨论为什么当时选择现在住的地方，而非投资收益率更高的银泰城或者工作附近的盘子呢？

明显收益高得多。

这是一个好问题，现在是2023年，几个项目都已经结束多年，而且价格也都趋于稳定，确实已经进入到了可以复盘的时间点。

首先，银泰城当时给点单价是对内部价，我们这些人算是行内人士，应该可以拿到，而且是可以操作做到零首付。



工作周边的盘子当时差不多情形，负责自己项目定价的时候，也调研了一些周边楼盘，大致都存在资金问题，情况很严峻，比想象中严重的多。

这些情况外人一般很少知道，即使知道一星半点具体详情是不可得的。

后来跟一些合作银行谈了以后，预判当时全国各地的情况应该基本差不多，如果棚改不启动，2015年左右，房地产行业是非常困难的。

最终买在现在住的地方，也是经过深思熟虑，当时住的地方对面的项目也是自己参与过的，同样的土地价格，开发的公司是当地的大企业，有地方政府背书，烂尾的概率极低。

后来拿到总平面图后，经过评估成本价也就在1万左右，属于提供现金流的项目，学区、周边配套等等这些就不用说了，肯定是都是必须调研考虑的因素，项目估值是偏低的，后期市场形势好后涨价是大概率的事情，无非是幅度的问题。

在做投资判断的时候，从今天看昨天可能有些投资的回报会有不同，但是很多投资回报的附着风险是不一样的，投资是一刻的决定，事情发展却受到很多因素的影响。



不要活得高，但是活得久，这就是我认为的安全边际。